

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2356 021

Gesetz: VHG § 3 Nr. 3

Rechtssatz: Während die auf einem einen Ertrag abwerfenden Grundstück ruhende Hypothekengewinnabgabe bei der Prüfung der unzumutbaren Härte für den Schuldner außer Betracht zu bleiben hat, wenn es sich um die Herabsetzung von Zinsen handelt, die für Grundpfandrechte an diesem Grundstück zu zahlen sind und der Hypothekengewinnabgabe vorgehen (Beschuß des Senats vom 11. April 1958, V ZB 21/57), ist die Hypothekengewinnabgabe unter den Passiven des Schuldners in Rechnung zu stellen, wenn es sich darum handelt, ob die Herabsetzung der Zinsen wegen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage des Schuldners eine unzumutbare Härte für den Gläubiger bedeuten würde.

Aktenzeichen: V ZB 40/57

Beschluß des BGH vom 9. Mai 1958

LG Berlin
Kammergericht

B e s c h l u ß .

In der Vertragshilfesache

der V. [REDACTED] L. [REDACTED] V. [REDACTED] -Aktien-Gesellschaft in
B. [REDACTED], L. [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren
Vorstand,

Antragsgegnerin und Beschwerdeführerin
(auch für die sofortige weitere Beschwerde),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

gegen

die D. [REDACTED] H. [REDACTED] Grunderwerbsgesellschaft mit
beschränkter Haftung in B. [REDACTED], G. [REDACTED]
straße [REDACTED], vertreten durch die Geschäftsführer Dr. Fritz
S. [REDACTED] und Martin C. [REDACTED],

Antragstellerin und Beschwerdegegnerin
(auch für die sofortige weitere Beschwerde),

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 9. Mai 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus,
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock und Dr. Rothe

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen
den Beschluß des Zivilsenats 1 a des Kammer-
gerichts vom 18. September 1957 wird auf Ko-
sten der Antragsgegnerin zurückgewiesen. Außer-
gerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der weiteren Be-
schwerde wird auf 10 800 bis 11 600 DM festge-
setzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des in B [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED] und K [REDACTED] Straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts B [REDACTED] von B [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 3020 verzeichneten Grundstücks. Dieses war ihr ebenso wie ihr übriger Grundbesitz unter der nationalsozialistischen Herrschaft entzogen worden; sie hat es im Rückerstattungsverfahren zurückerhalten. Die Gebäude, die sich früher auf dem Grundstück befanden, sind durch Kriegseinwirkung zerstört worden. Seitdem wirft es keine Erträge mehr ab.

Das Grundstück ist zugunsten der Antragsgegnerin mit einer in Abteilung III Nr. 10 eingetragenen Darlehnshypothek und einer dort verzeichneten Abgeltungshypothek Nr. 14 belastet. Diese Rechte sind im Verhältnis 10 : 1 umgestellt und valutieren mit 18 000 bzw. 2 467,80 DM. Zinsen sind für diese Hypothek seit dem Jahre 1945 nicht mehr entrichtet worden. Die Zinsrückstände bis zum 31. Dezember 1956 belaufen sich auf 9 517,50 DM und 1 305,83 DM, zusammen auf 10 823,33 DM.

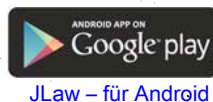
Die Eigentümerin hat unter Hinweis auf die Ertraglosigkeit des Grundstücks beantragt, die bis zum 31. Dezember 1956 für diese Hypotheken fällig gewordenen Zinsen im Wege der Vertragshilfe auf 0 DM herabzusetzen.

Sie hat eine vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine vorläufige Bilanz für den 31. Dezember 1954 vorgelegt, nach der bei ihr in diesem Jahr ein Verlust von 246 562,89 DM entstanden und aus dem vorhergehenden Jahr

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ein Verlustvortrag von 141 839,43 DM übernommen worden ist. Die Antragstellerin hat vorgebracht: von den 35 Grundstücken, die ihr gehörten, seien 6 vollständig zerstört und ertraglos; die übrigen 29 Grundstücke seien teils unbeschädigt, teils zum Teil zerstört. Aus ihnen sei zur Zeit kein Überschuß zu erzielen. Der ganze Grundbesitz sei ihr 14 Jahre lang entzogen gewesen. Während dieser Zeit hätten weder die eingesetzten Treuhänder noch die Grundstückserwerber etwas für die Instandhaltung der Grundstücke getan. Einige Treuhänder hätten sogar erhebliche Veruntreuungen begangen. Nach der Rückerstattung der Grundstücke seien außergewöhnlich hohe Aufwendungen für notwendige Reparaturen erforderlich gewesen, die sich auf 280 % der zu erzielenden Jahresmieten belaufen hätten. Es handle sich durchweg um Althausbesitz; die Mieten seien daher preisgebunden und infolgedessen unzureichend. Anderes Aktivvermögen besitze sie nicht. Sie sei deswegen nicht in der Lage, aus den 29 nicht- oder nur teilzerstörten Grundstücken Überschüsse zu erzielen, zumal da auch die zerstörten Grundstücke gewisse Aufwendungen nötig machten.

Die Antragsgegnerin hat um Zurückweisung des Antrages gebeten und geltend gemacht, daß die Herabsetzung der Zinsen für sie eine unzumutbare Härte bedeuten würde, weil die Antragstellerin über erheblichen Grundbesitz verfüge, aus dem sie bei Einschränkung der Aufwendungen für Instandsetzungen Überschüsse erzielen und die hier strittigen Zinsrückstände begleichen könne. Sie hat im einzelnen insbesondere vorgebracht: Von den in der Gewinn- und Verlustrechnung für 1954 angeführten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 327 242,87 DM dürfte ein erheblicher Teil zu wertsteigernden Veränderungen an den Gebäuden verwendet

worden seien. Die Antragstellerin hätte von diesen Kosten einen angemessenen Teil als Aktivposten in ihre Rechnung aufnehmen müssen. Als Instandhaltungsbedarf im engeren Sinne, d.h. unter Ausschluß der für wertsteigernde Verbesserungen verwendeten Beträge, könne die Antragstellerin allenfalls 30 v.H. ihrer Mieteinnahmen, höchstens also 214 154,21 DM für das Jahr 1954 anrechnen. Überhöht seien auch die angeblichen Aufwendungen der Antragstellerin für Hypothekenzinsen; denn von ihnen entfalle der größere Teil, nämlich 147 532,36 DM, auf Hypotheken, die im Gesamtbetrage von 3 350 647 DM der N.V. Maatschappij voor Electrische en andere Uitvindingen in Amsterdam zuständen. Diese Gläubigerin unterliege aber der Herrschaft desselben Personenkreises, dem auch die Anteile an der Antragstellerin gehörten, so daß es sich bei den Hypotheken der "Elektrische" wirtschaftlich um Eigentümerrechte handle. Die Zahlungen an diese Hypothekengläubigerin dürften daher bei der Beurteilung der Ertragslage der Antragstellerin nicht als ertragmindernd berücksichtigt werden. Die echten Zinsverbindlichkeiten der Antragstellerin hätten sich daher im Jahre 1954 nur auf 69 954,49 DM belaufen. Schließlich seien angesichts des sehr hohen Instandhaltungsbedarfs auch die Gebäudeabschreibungen für 1954 sehr hoch. Eine entsprechend berichtigte Gewinn- und Verlustrechnung der Antragstellerin für 1954 ergebe einen Reinertrag von 81 797,22 DM, von dem bei der Entscheidung auszugehen sei.

Die Antragstellerin ist diesen Ausführungen entgegengetreten und hat insbesondere noch geltend gemacht: Die Antragsgegnerin habe die von ihr zu entrichtende Hypothekengewinnabgabe außer acht gelassen, die sich nach dem

Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers Dr. Paret für 1954 auf 2 195 850 DM belaufe, allerdings gemäß § 146 a LAG nachträglich in West-Berlin um ein Drittel gesenkt worden sei, aber gleichwohl noch einen Betrag von rund 1 377 000 DM ausmachen und Jahresleistungen von etwa 90 000 DM bedingen werde. Sie werde genötigt sein, für alle ihre Grundstücke auf Jahre hinaus Erlaßanträge nach § 129 LAG zu stellen, da infolge des aufgestauten Reparaturbedarfs die Erträge keines ihrer Grundstücke ausreichten, um die Bewirtschaftungskosten zu decken. Soweit Grundstücke Erträgnisse abwürfen, welche die Betriebskosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten sowie die Kosten für Fremdkapital überstiegen, bestehe nur die Alternative, diese entweder zur Beseitigung des aufgestauten Reparaturbedarfs zu verwenden oder sie als Hypothekengewinnabgabe abzuführen. Bei den Forderungen der "Elektrischen" handle es sich um echte Verbindlichkeiten, die nach Prüfung durch alle zuständigen Bundesbehörden mit Genehmigung der Berliner Zentralbank im Verhältnis 1 : 1 umgestellt und mit 4 1/8 % jährlich zu verzinsen seien. Die Gläubiger dieser Forderungen hätten im übrigen auf insgesamt 745 000 DM verzichtet, darunter auch auf die auf dem Grundstück Schwäbische Straße 19 lastende Hypothek von 100 000 DM. Für das Jahr 1955 ergebe sich auf Grund des von der Berliner Zentralbank genehmigten Regelungsvertrages gemäß dem Londoner Schuldabkommen ein handelsrechtlicher Verlust von 166 401,23 DM.

Das Landgericht hat die bis zum 31. Dezember 1956 aufgelaufenen Zinsen erlassen.

Die Antragsgegnerin hat ihren Antrag auf Zurückweisung des Vertragshilfeantrages mit der sofortigen Beschwerde

weiter verfolgt und zu ihrer Begründung ihr bisheriges Vorbringen wiederholt. Sie hat ferner geltend gemacht: Die von der Antragstellerin in Höhe von 69 954,49 DM für fremde Gläubiger angesetzten Zinsen dürften nicht in voller Höhe gezahlt worden sein; denn die Antragstellerin habe die Absicht gehabt, für einen Teil dieser Verbindlichkeiten Vertragshilfe in Anspruch zu nehmen. Wenn man der Darstellung der Antragstellerin folgen wollte, würde sich ergeben, daß sie sich durch die Rückerstattung der ihr entzogen gewesenen Grundstücke eine Überschuldung von weit mehr als 3 Millionen aufgebürdet habe. Die Höhe der Hypothekengewinnabgabe dürfte überschätzt sein. Darüber hinaus dürften noch weitere Überschätzungen vorliegen. So habe die Antragstellerin die Grundstücke B[REDACTED]allee [REDACTED] und K[REDACTED]straße [REDACTED] die in der Bilanz für 1954 mit zusammen 194 324 DM bewertet worden seien, zu einem Preise von 191 250 DM verkauft, wobei der Käufer neben dem Kaufpreis noch die Hypothekengewinnabgabe übernommen habe, so daß sich diese Abgabe der Antragstellerin entsprechend vermindere. Auch dürften die Ausgaben für Geldbeschaffung in Höhe von 94 052,48 DM nicht zu den Unterhaltungskosten der Grundstücke gezählt werden. Bei Berichtigung aller dieser zu beanstandenden Posten gelange man zu einem Reinertrag von 67 672,05 DM. Sie glaube, an ihrer Ansicht festhalten zu können, daß der gesamte Grundbesitz der Antragstellerin per Saldo erhebliche Überschüsse erbringe und es dieser daher nach ihrer Vermögens- und Ertragslage möglich sei, die hier strittigen Zinsrückstände zu begleichen.

Die Antragstellerin ist diesen Ausführungen der Antragsgegnerin durchweg entgegengetreten und hat vorgebracht: Sie habe den Körperschaftssteuerbescheid für 1956 noch

nicht vorlegen können. Alle ihre Bilanzen seien nur vorläufige, weil die Hypothekengewinnabgabe noch nicht habe veranlagt werden können. Sie habe, da die im § 94 LAG vorgesehene Rechtsverordnung noch nicht vorgelegen habe, erst am 7. Februar 1957 den Antrag auf Zusammenfassung der ihr gehörigen 29 Grundstücke, die während des Krieges nicht total zerstört worden seien, gemäß § 94 Abs. 1 LAG in Verbindung mit § 8 der 19. Abgaben-DV-LA (BGBl 1956, 768) stellen können. Wenn diesem Antrage stattgegeben werden sollte, würde sich diese Abgabe für den 1. April 1952 auf 1 417 782,43 DM belaufen, während sie andernfalls den Betrag von 2 000 000 DM übersteigen würde. Die von ihr auf diese Abgabe zu entrichtenden Jahresleistungen habe sie bei der Errechnung der Ertragslage ihres Grundbesitzes außer Betracht gelassen, weil sie mit Ermäßigungen wegen schlechter Ertragslage nach § 129 LAG rechne. Für sie selbst lasse sich zur Zeit aus den Grundstücken kein Reinertrag erzielen. Infolgedessen sei sie nicht in der Lage, die Antragsgegnerin wegen ihrer Zinsforderungen zu befriedigen.

Das Kammergericht hat die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin zurückgewiesen. Diese verfolgt mit der sofortigen weiteren Beschwerde ihren bisherigen Antrag weiter. Die Antragstellerin bittet um Zurückweisung dieses Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach § 18 Abs. 3 VHG zulässig und auch form- und fristgerecht eingelegt, sachlich indessen nicht begründet.

Das Kammergericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 und 2 VHG für eine Herabsetzung der Zinsrückstände auf 0 DM wegen der Ertraglosigkeit des Grundstücks für gegeben erachtet. Insoweit greift die Antragsgegnerin die angefochtene Entscheidung auch nicht an.

Das Kammergericht hat weiter geprüft, ob die Streichung der rückständigen Zinsen zu einer der Antragsgegnerin nicht zumutbaren Härte führen würde. Dabei ist es davon ausgegangen, daß § 3 Abs. 3 VHG eine Interessenabwägung erfordere, bei der die Vermögenslage der Beteiligten von maßgeblicher Bedeutung sei, weil besondere Gründe für eine unzumutbare Härte gerade in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten liegen könnten. Da die Antragsgegnerin aus ihren eigenen Verhältnissen keine besonderen Gründe für eine unzumutbare Härte hergeleitet hat, sie solche aber in den Vermögens- und Erwerbsverhältnissen der Antragstellerin finden will, hat das Kammergericht die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Antragstellerin daraufhin geprüft, ob nach ihnen der Antragsgegnerin die Herabsetzung der rückständigen Zinsen nicht zugemutet werden könne. Es hat erwogen, daß dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann der Fall sein würde, wenn die Antragstellerin ohne eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung ihrer Vermögens- und Einkommensverhältnisse die strittigen Zinsverbindlichkeiten erfüllen könnte.

Das Kammergericht hat diese Möglichkeit verneint. Es hat hierbei die vorläufige Bilanz der Antragstellerin für den 31. Dezember 1954 zum Ausgangspunkt genommen, nach der einem mit 3 674 330 DM bewerteten Grundbesitz damals Ver-

bindlichkeiten aus Grundpfandrechten in Höhe von 4 799 907,26 DM und aus der Hypothekengewinnabgabe solche von 2 195 850 DM gegenüberstanden, so daß sich, was den Grundbesitz anbelange, eine Überschuldung von mehr als 3 000 000 DM ergeben habe. Das Kammergericht hat damit gerechnet, daß die Antragstellerin, die sich schon um die Zusammenfassung ihres Grundbesitzes zu einem Hypothekengewinnabgabe-Grundstück und damit um eine Herabsetzung der Abgabe von rund 2 000 000 DM auf rund 1 500 000 DM bemühe, auf Grund des § 129 LAG Erleichterungen erhalten werde. Nach Ansicht des Kammergerichts ändert dies aber nichts daran, daß es sich bei der Hypothekengewinnabgabe um eine echte Schuld der Antragstellerin handelt, die ihre Vermögenslage ungünstig gestaltet. Das gilt nach seiner Auffassung auch für alle an ihren Grundstücken bestehenden Grundpfandrechte. Das Kammergericht hat weiter ausgeführt: Die starke Überschuldung der Antragstellerin werde in der Bilanz zum Teil durch Ausgleichsforderungen gegen den Bund in Höhe von 1 444 291 DM und Lastenausgleichsgegenposten von 2 068 605,90 DM ausgeglichen. Der letztgenannte Posten werde sich indessen in dem Umfang vermindern, in dem es der Antragstellerin gelinge, die Hypothekengewinnabgabe auf einem der gesetzlich zugelassenen Wege zu verringern. Selbst wenn die Antragstellerin die Hypothekengewinnabgabe zu hoch angesetzt habe, könne das nicht zu einer Verbesserung ihrer Vermögenslage führen. Soweit unter den Lastenausgleichsgegenposten echte Ansprüche auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes eingesetzt seien, könnten sie nicht zu Gunsten der Antragsgegnerin berücksichtigt werden, weil nach § 361 LAG im Vertragshilfeverfahren Ansprüche auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes außer Betracht zu bleiben hätten. Auch sonst sei nicht zu erkennen,

daß die Antragstellerin ohne Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse Zahlungen an die Antragsgegnerin leisten könne. Dazu wäre erforderlich, daß die Antragstellerin aus ihrem Grundbesitz echte Überschüsse erziele. Diese habe aber unwiderlegt folgende Verluste angegeben:

Bis 1953	141 839,43 DM
1954	246 562,89 DM
1955 handelsrechtlich	248 638,08 DM
1955 steuerrechtlich	248 278,08 DM
1956 nur für die Grundstücke	81 516,02 DM.

Der handelsrechtliche und der steuerrechtliche Verlust für 1955 sei durch den Körperschaftssteuerbescheid für 1955 vom 8. März 1957 anerkannt worden. Auf Grund eines später mit ausländischen Gläubigern abgeschlossenen, von der Berliner Zentralbank genehmigten Regelungsvertrages nach dem Londoner Schuldabkommen hätten sich für 1955 berichtigte Verluste von 166 401,23 DM (handelsrechtlich) bzw. 195 474,02 DM (steuerrechtlich) ergeben, bei deren Errechnung die Antragstellerin Zinsen für die Gläubiger, die gleichzeitig Gesellschafter seien, sowie Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe außer Betracht gelassen habe.

Das Kammergericht hat aus alledem gefolgert, daß die Einkommenslage der Antragstellerin ungünstig sei und aus ihr kein besonderer Grund im Sinne des § 3 Abs. 3 VHG hergeleitet werden könne. Nach seiner Ansicht gilt für die Vermögenslage der Antragstellerin dasselbe, da ihr Vermögen, von Ausgleichsforderungen abgesehen, nur aus Grundstücken bestehe, die zwar einen großen Vermögenswert dar-

stellten, deren Ertragslage nach dem zuvor Gesagten aber so ungünstig sei, daß Überschüsse zur Zeit noch nicht zu erzielen seien und sich das in den Grundstücken investierte Kapital noch nicht wieder verzinse. Unter diesen Umständen fehlt es nach der Auffassung des Kammergerichts an besonderen Gründen, aus denen der Antragsgegnerin die Streichung der Zinsen nicht zugemutet werden könnte.

Die Antragsgegnerin rügt unzureichende Prüfung der Erwerbs- und Vermögensverhältnisse der Antragstellerin durch das Kammergericht. Ihr Hinweis darauf, daß die Antragstellerin eine größere Anzahl von Grundstücken besitze, von denen nur ein Teil ertraglos sei, ist ohne Bedeutung; denn das Kammergericht hat dies, wie sich aus seiner Sachdarstellung ergibt, keineswegs übersehen, sondern ausdrücklich gesagt, daß von 35 Grundstücken 6 vollständig zerstört sind und von den übrigen 29 Grundstücken ein Teil teilzerstört ist. Das Kammergericht hat im übrigen hinsichtlich der Ertragslage entsprechend dem Vorbringen der Antragstellerin stets nur die 29 einen Ertrag abwerfenden Grundstücke berücksichtigt. Die weitere Rüge, das Beschwerdegericht habe nicht auf den Zeitpunkt seiner Entscheidung abgestellt, ist ebenfalls unbegründet. Richtig ist zwar, daß es auf diesen Zeitpunkt ankommt (vgl. z.B. Beschluß des Senats vom 12. Oktober 1954, V ZB 21/54, BGHZ 14, 398). Das hat das Kammergericht offensichtlich nicht verkannt. Es trifft nicht zu, daß, wie die Antragsgegnerin meint, das Kammergericht seiner Entscheidung lediglich die vorläufige Bilanz der Antragstellerin für den 31. Dezember 1954 zugrunde gelegt und später eingetretene Änderungen nicht berücksichtigt hat. Nach dem zuvor Gesagten hat es vielmehr auch die Ertragslage in den Jahren 1955 und 1956 berück-

sichtigt, soweit die Antragstellerin hierüber Angaben machen konnte und sie auch belegt hat. So hat das Kammergericht die Minderung des Verlustes im Jahre 1955 durch die Schuldenregelungsabkommen der Antragstellerin mit ihren ausländischen Gläubigern vom 7. Oktober 1955 und 26. Januar 1956 ausdrücklich angeführt. Es hat weiter die Veräußerung zweier Grundstücke im Februar 1955 und auch die Aufstellung der Antragstellerin über die Ertragslage der Grundstücke im Jahre 1956 in Betracht gezogen, die für den Fall gemacht worden ist, daß die 29 Grundstücke gemäß dem Antrage der Antragstellerin zu einem HGA-Grundstück zusammengezogen werden sollten. Nach Ansicht des Kammergerichts ist auch nicht etwa zu erkennen, daß die Antragstellerin es schuldhaft unterlassen hat, ihre Ertragslage zu verbessern, hat sie sich vielmehr im Gegenteil um eine Verbesserung ihrer ungünstigen Vermögenslage bemüht. Auch das zeigt eindeutig, daß das Beschwerdegericht seine Entscheidung nicht lediglich auf die vorläufige Bilanz für das Jahr 1954 abgestellt hat. Im übrigen hat die Antragstellerin im Beschwerdeverfahren glaubhaft dargetan, daß die Bilanz für das Jahr 1956 noch nicht aufgestellt werden können und eine Steuererklärung für dieses Jahr noch nicht eingereicht ist, es also insoweit an Unterlagen noch fehlt. Die Rüge, das Kammergericht habe nicht auf den Sachstand zur Zeit der Entscheidung abgestellt, ist danach unbegründet.

Ungerechtfertigt ist ferner der Vorwurf, das Kammergericht habe die seit dem Jahre 1954 eingetretenen Änderungen in der Lastenausgleichs- und Entschädigungsgesetzgebung nicht berücksichtigt.

Nicht ersichtlich ist zunächst, inwiefern dies aus der Errechnung eines Reinertrages von 81 797,25 DM für das

Jahr 1954 folgen soll, zu dem die Antragsgegnerin dadurch gelangt, daß sie die der "Elektrische" geschuldeten Hypothekenzinsen in Höhe von 147 532,36 DM außer Betracht läßt und bei den Instandhaltungskosten einen Abstrich von 113 088,66 DM macht. Die Nichtberücksichtigung der genannten Zinszahlungsverpflichtung beruht auf der Auffassung der Antragsgegnerin, daß es sich bei den Forderungen der "Elektrische" um keine echten Verbindlichkeiten handle. Das Kammergericht hat demgegenüber zutreffend ausgeführt, daß die Ansicht der Antragsgegnerin im Gesetz keine Stütze finde und in der Rechtsprechung kein Zweifel darüber bestehe, daß zwischen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ihren Gesellschaftern weder eine Personen- noch eine Vermögensidentität bestehe und dies sogar für das Steuerrecht gelte, in dem wirtschaftliche Gesichtspunkte stark beachtet würden. Die Antragsgegnerin hat danach die Zinsforderungen der "Elektrische" zu Unrecht nicht in Rechnung gestellt. Ebenso verhält es sich mit der Kürzung der Instandhaltungskosten. Die Antragsgegnerin hat im zweiten Rechtszuge geltend gemacht, daß für die Instandhaltung der Gebäude nicht mehr als 20 % des Mietaufkommens aufgewendet werden dürfe. Das Kammergericht hat diesen Standpunkt als ungerechtfertigt bezeichnet. Es ist davon ausgegangen, daß die Antragsgegnerin den Sachvortrag der Antragstellerin, bei ihren Grundstücken liege ein außerordentlich hoher Instandhaltungsbedarf vor, nicht widerlegt habe. Das Kammergericht hat sich auch auf die ihm bekannten in Berlin gemachten Erfahrungen gestützt, nach denen bei Altbauten ohne erhebliche Kriegsschäden der Jahressatz für notwendige Instandhaltungen bereits 30 % des Mietaufkommens betrage, und auf § 12 Abs. 2 Nr. 2 der 18. Abg.DV-LA (GVBl 1956, 40) hingewiesen, in dem ein Satz von 29 % anerkannt sei. Nach Ansicht des Kammergerichts würden zudem Einsparungen bei

den Ausgaben für Instandsetzungen in einem solchen Umfang, daß sich ein Reinertrag ergäbe, nur zur Folge haben, daß die Antragstellerin diesen nach den Vorschriften der 18. Abg.DV-LA als Hypothekengewinnabgabe abführen müßte. Ein Rechtsirrtum in diesen Ausführungen des Kammergerichts ist nicht ersichtlich und von der Antragsgegnerin auch nicht dargelegt worden.

Eine Gesetzesverletzung liegt auch nicht etwa darin, daß das Kammergericht die Hypothekengewinnabgabe als eine echte Schuld der Antragstellerin angesehen und bei der Prüfung ihrer wirtschaftlichen Lage berücksichtigt hat. Der erkennende Senat hat zwar in seiner Entscheidung vom 11. April 1958 (V ZB 21/57, WM 1958, 618) ausgesprochen, daß bei der Prüfung, ob die Versagung der Vertragshilfe aus besonderen Gründen zu einer dem Schuldner nicht zumutbaren Härte führe, seine Belastung mit der Hypothekengewinnabgabe außer Betracht zu bleiben habe. Diese Entscheidung betrifft die Frage, ob der Schuldner die beantragte Herabsetzung der Zinsen auch darauf stützen kann, daß auf dem Grundstück außer dem Grundpfandrecht, dessen Zinsen herabgesetzt werden sollen, auch die auf ihm beruhende Hypothekengewinnabgabe lastet. Die angeführte Entscheidung bezieht sich nur auf die Fälle, in denen das belastete Grundstück einen Ertrag abwirft und der Schuldner geltend macht, daß der Ertrag des Grundstücks zur Deckung aller mit diesem Grundstück in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten nicht ausreiche. Die Auffassung des Senats, daß in diesen Fällen die auf dem Grundstück lastende Hypothekengewinnabgabe außer Betracht zu bleiben hat, gründet sich auf § 129 LAG, der einen Erlaß dieser Abgabe wegen ungünstiger Ertragslage vorsieht, sowie auf die hierzu erlassene 17. Durchführungsverordnung über Ausgleichsabgaben nach

dem Lastenausgleichsgesetz (17. AbgabenDV-LA-HGA-Erl.DV) vom 3. November 1955 (BGBl I 704), nach der die Hypothekengewinnabgabe hinter die Zinsen vorgehender Rechte Dritter zurücktritt und nur insoweit zu berichtigen ist, als nach Abzug aller nach den §§ 6 bis 11 der 17. DV zu berücksichtigenden Posten von dem Grundstücksertrag ein Überschuß verbleibt. Durch diese gesetzliche Regelung ist klargestellt, daß bei ungünstiger Ertragslage des Grundstücks die auf ihm lastenden, der Vertragshilfe unterliegenden Zinsverbindlichkeiten vor der Hypothekengewinnabgabe aus dem Überschuß des Grundstücks zu befriedigen sind und diese öffentliche Last insoweit zu erlassen ist, als der Ertrag zu ihrer Deckung nicht ausreicht.

Im vorliegenden Falle handelt es sich dagegen um die Frage, ob die Hypothekengewinnabgabe als Verbindlichkeit des Schuldners zu berücksichtigen ist, wenn der Gläubiger geltend macht, die Herabsetzung der Zinsen seines Grundpfandrechts würde wegen der allgemeinen Vermögens- und Erwerbsverhältnisse des Schuldners zu einer ihm nicht zuzumutenden Härte führen. In einem solchen Falle kommt es darauf an, wie sich die Aktiven des Schuldners zu seinen Passiven verhalten. Bei dieser Prüfung muß die Hypothekengewinnabgabe, die nach § 111 Abs. 1 LAG als öffentliche Last auf seinem Grundbesitz ruht, als Passivposten in Rechnung gestellt werden, soweit sie nicht aus gesetzlich vorgesehenen Gründen herabzusetzen oder zu erlassen ist; denn die Verpflichtung zur Entrichtung dieser Abgabe beeinträchtigt die allgemeine wirtschaftliche Lage des Schuldners, die in den gedachten Fällen dafür maßgebend ist, ob die Herabsetzung der Zinsen eine dem Gläubiger ^{nicht} zumutbare Härte darstellen würde. Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Kammergericht die Hypothekengewinnabgabe bei der Prüfung der allgemeinen wirt-

2

schaftlichen Lage der Antragstellerin berücksichtigt hat, zumal da es hierbei nicht von einer bestimmten Höhe ausgegangen ist, sondern die Möglichkeit einer Herabsetzung dieser Schuld in Rechnung gestellt hat.

Die Antragsgegnerin greift auch die Aufstellung der Antragstellerin über die Grundstückserträge im Jahre 1956 an, die mit einem Fehlbetrag von 81 516,02 DM abschließt, und meint, die Antragstellerin hätte für den baulichen Unterhalt der Grundstücke nur 20 % der Mieten einsetzen dürfen und danach in dieser Aufstellung unzulässigerweise einen Betrag von 55 135,59 DM unter den Unterhaltungskosten zuviel angeführt. Hinsichtlich dieser Beanstandung, die auf tatsächlichem Gebiet liegt, kann auf das zuvor bezüglich der Instandhaltungskosten Gesagte verwiesen werden. Nach Ansicht der Antragsgegnerin war es ferner nicht zulässig, die Ausgaben für Geldbeschaffung mit 94 052,48 DM unter den Passiven zu berücksichtigen, weil es sich um eine einmalige Ausgabe gehandelt habe, die nicht zu den Unterhaltungskosten gezählt werden dürfe. Das Kammergericht hat zutreffend keinen Anlaß zur Beanstandung dieses Postens gesehen, weil die Antragsgegnerin gegen ihn keine begründeten Bedenken vorgebracht habe und es jeder Erfahrung und Vernunft widerspräche, wenn eine ordnungsmäßig geleitete Gesellschaft mit beschränkter Haftung sich derartige Kosten aufbürden würde, ohne daß eine zwingende Notwendigkeit dafür vorliege. Die Antragsgegnerin zieht auch jetzt nicht in Zweifel, daß diese Kosten entstanden sind, sondern wendet sich lediglich dagegen, daß sie als Instandhaltungskosten aufgeführt seien. Dabei übersieht sie, daß die Antragstellerin den strittigen Betrag nicht unter dieser Rubrik aufgeführt, sondern ausdrücklich erklärt hat, daß die Kapitalbeschaffungskosten in den "sonstigen Betriebskosten" enthalten seien, inwiefern aber in der Berücksichti-

gung dieser Kosten in der Aufstellung über die Aufwendungen für den Grundbesitz der Antragstellerin im Jahre 1956 ein Rechtsirrtum liegen soll, hat die Antragsgegnerin nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich.

Eine Gesetzesverletzung ist auch hinsichtlich der Ausführungen des Kammergerichts zur Hypothekengewinnabgabe nicht festzustellen. Es hat seiner Entscheidung keineswegs einen Betrag von 2 195 850 DM als feststehende Abgabeschuld zugrunde gelegt, sondern berücksichtigt, daß die Antragstellerin auf dem Wege über die Bildung eines HGA-Grundstücks bemüht ist, die Abgabelast auf rund 1 500 000 DM zu senken. Ob sie damit Erfolg haben wird, steht dahin; die Antragstellerin hat jedenfalls bisher nicht vorgetragen, daß diesem Antrag bereits entsprochen worden sei. Die Antragsgegnerin geht danach zu Unrecht davon aus, daß die Hypothekengewinnabgabe sich bereits auf 1 417 782,43 DM ermäßigt habe. Ihr kann auch darin nicht gefolgt werden, daß sich aus dieser von ihr als bereits zugebilligt angesehenen Ermäßigung der Abgabe ein Reinvermögen der Antragstellerin von 413 605,25 DM ergibt. Wie die Antragsgegnerin diesen Betrag errechnet hat, ist nicht ersichtlich. Ihre Ansicht läßt sich nur so erklären, daß sie auch bei dieser Berechnung ebenso, wie es bei anderen geschehen ist, Verbindlichkeiten der Antragstellerin außer Ansatz gelassen hat, die nach ihrer Auffassung keine echten Verpflichtungen darstellen. Das Kammergericht hat ferner nicht die Möglichkeit des Erlasses fälliger Leistungen aus der Abgabeschuld auf Grund des § 129 LAG übersehen, sondern im Gegenteil hervorgehoben, daß die Antragstellerin auf Grund dieser Vorschriften Erleichterungen zu erwarten habe. Die Angabe der Antragsgegnerin, daß diese Minderung

bis Ende 1955 etwa 250 000 DM betragen werde, stellt lediglich eine durch nichts belegte Vermutung dar. Die Ermäßigung der Abgabeschuld um $33 \frac{1}{3} \%$ durch § 146 a LAG hat die Antragstellerin selbst hervorgehoben; es kann nicht angenommen werden, daß sich das Kammergericht dieser Herabsetzung der Abgabe bei seiner Entscheidung nicht bewußt gewesen ist, zumal da die Antragstellerin sie auch in der Berechnung der Abgabeschuld bei Bildung eines HGA-Grundstücks berücksichtigt hat. Mit ihren Ausführungen über die Aktivierung der Ausgleichsforderung gegen den Bund in Höhe von 1 144 291 DM und den späteren Fortfall dieses Aktivpostens will die Antragsgegnerin offensichtlich keine Gesetzesverletzung rügen, sondern der Antragstellerin nur vorwerfen, bei der Aufstellung der vorläufigen Bilanz für den 31. Dezember 1954 nicht mit der nötigen Sorgfalt vorgegangen zu sein; dabei hat sie die Erklärungen, welche die Antragstellerin zu diesem Punkt abgegeben hat, gänzlich außer acht gelassen.

Die Antragsgegnerin meint ferner, in der soeben erwähnten Bilanz seien erhebliche stille Reserven enthalten, weil die Antragstellerin ihre Grundstücke sehr niedrig bewertet habe. Die Richtigkeit dieser auf tatsächlichem Gebiet liegenden Behauptung sucht die Antragsgegnerin mit allgemeinen Erwägungen über die Unrentabilität der von der Antragstellerin betriebenen Rückerstattung zu begründen. In den Vorinstanzen hat die Antragsgegnerin die von der Antragstellerin eingesetzten Grundstückswerte nicht beanstandet. Das hätte damals aber bereits geschehen müssen, wenn sie glaubte, daß die Bewertung der rückerstatteten Grundstücke nach den neuesten Einheitswerten, wie der Wirtschaftsprüfer sie vorgenommen hat, den tatsächlichen Werten nicht entspreche, wovon bei Grundstücken in Berlin nicht ohne weiteres ausgegangen werden kann. In Ermangelung einer

Beanstandung der Grundstückswerte durch die Antragsgegnerin konnte das Kammergericht, das gegen diese Bewertung offenbar keine Bedenken gehabt hat, von den in dem Bericht des Wirtschaftsprüfers angegebenen Werten ausgehen. Ihm kann daher nicht zur Last gelegt werden, seine Ermittlungspflicht verletzt zu haben.

Bei ihren Ausführungen zu § 1 VHG verkennt die Antragsgegnerin, daß hier zunächst über die Unzumutbarkeit der Zinsherabsetzung aus besonderen Gründen zu befinden war und § 1 VHG nur dann zum Zuge kommen kann, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 VHG gegeben sind, worauf das Kammergericht bereits zutreffend hingewiesen hat.

Nach alledem erwies sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin als unbegründet. Sie war daher zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten und den Wert des Gegenstandes der weiteren Beschwerde beruht auf den §§ 19, 20 VHG und § 131 Abs. 1 und 5 KostO in der seit dem 1. Oktober 1957 geltenden Fassung (Art. XI § 3 Abs. 2 des Ge-

setzes zur Änderung und Ergänzung kostenrechtlicher
Vorschriften vom 26. Juli 1957 - BGBl I 861, 935).

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe